



# AVENUE DU BELVÉDÈRE

Une co-réalisation



Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris - EXCELYA RESIDENCE, Société par actions simplifiée dont le siège est à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94210), 4B rue du bois des Moines, identifiée au SIREN sous le numéro 913821716 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL. Architectes : JALL + ATA architectes. Perspectiviste : La Fabrique à perspectives. Illustrateur : Virtual Building. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Document et informations non contractuels - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) - Réalisation : markus - 03/2023

LE PRÉ SAINT-GERVAIS

## UNE INVITATION AU PLUS BEL ART DE VIVRE

À seulement 150 m\* de Paris et aux portes des Lilas, le Pré Saint-Gervais profite d'une situation privilégiée.

La ville déploie un cadre de vie agréable et complet associant culture, commerces, infrastructures variées et espaces verts, comme en témoigne la future Promenade des Hauteurs !



Vue depuis l'avenue du Belvédère

L'immeuble "Avenue du Belvédère" s'érige fièrement à moins de 500 mètres\* de la Porte des Lilas et contribue au cachet de l'entrée de la ville.

La résidence s'épanouit harmonieusement entre l'avenue du Belvédère et l'avenue Edouard Vaillant. Ses surfaces vitrées, ses grandes ouvertures et son porche favorisent de belles percées visuelles depuis la rue, révélant son cœur d'îlot paysager.

L'architecture, organisée en cascade, libère l'espace tout en légèreté et révèle des appartements d'exception aux multiples orientations ouverts sur de somptueuses terrasses plein ciel végétalisées ! Ils profitent de vues imprenables et dégagées sur la Plaine de l'Ourcq.



### TRANSPORTS\*

- Métro Porte des Lilas Lignes 11 et 3bis à 550 m
- Tram T7 et T3bis
- Lignes de bus 61 et P'tit Bus, 170, à moins de 100 m et 23, 12, 20 à 400 m

### TOUS LES ESSENTIELS À QUELQUES PAS\*

- École Victor Hugo à 400 m
- École Notre-Dame à 700 m
- Épiceries et supermarchés dans un rayon de 800 m
- Pharmacie à 280 m
- Boulangerie à 550 m
- Stade Léo Lagrange à 400 m
- Jardin Serge Gainsbourg à 350 m
- Square Henri Sellier à 550 m

\* Source : Google Maps



Vue d'une terrasse

## 6 APPARTEMENTS INÉDITS AUX TERRASSES PANORAMIQUES

Situés au sommet de la résidence, ces 6 appartements d'exception de 4 pièces ou 5 pièces offrent des intérieurs confortables, bien orientés et prolongés de généreuses terrasses. Véritables maisons sur le toit, deux appartements en duplex disposent de spacieuses terrasses pour chaque niveau qui prolongent au dehors le confort des chambres et des séjours.

### INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Chape acoustique
- Parquet massif ou contrecollé
- Carrelage au sol, faïence sur tous les murs à hauteur d'huissierie, meuble-vasque surmonté d'un miroir dans les salles de bains
- Pare-douche, pare-bains et sèche-serviettes
- WC indépendants avec lave-mains
- Placards aménagés
- Menuiseries extérieures en bois avec double vitrage thermique
- Volets roulants électriques

### ESPACES COMMUNS

- Halls et paliers d'étages décorés par une architecte d'intérieur
- Cœur d'îlot paysager
- Chauffage par pompes à chaleur
- Lames bois sur les terrasses et balcons arrosage automatique des jardinières

### SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Porte palière avec serrure de sûreté 5 points latéraux à larder de marque BRICARD avec cylindre DUAL XP2 A2P2\*\*
- Vidéophone pour chaque appartement
- Arrivée d'eau et 3 prises électriques étanches pour les terrasses et les balcons



## VERDURE, TRANSPARENCE ET LÉGÈRETÉ

Les jardinières et les pergolas végétalisées mettent en scène l'ambiance spectaculaire des terrasses et offrent un véritable décor verdoyant tout en contribuant à leur intimité. S'articulant autour d'un généreux îlot paysager, cet ouvrage associe écriture contemporaine, tons contrastés et matériaux pérennes pour affirmer une identité forte.